



RAPPORT VOORONDERZOEK
conform NEN 5725
Kooidijk 1 - Saasveld

Opdrachtgever:
De heer L. Broekhuis

Locatie:
Kooidijk 1
7597 PE Saasveld

November 2017



KRUSE GROEP
INFRA ■ MILIEU ■ SLOOPWERKEN ■ VASTGOED



Kruse Milieu BV

Bezoekadres:
Huyersenseweg 33
7678 SC Geesteren

Internet:
info@krusegroep.nl
www.krusegroep.nl

Postadres:
Postbus 51
7650 AB Tubbergen

Bankgegevens:
ABN AMRO:
NL34ABNA0501538739

Tel: 0546 - 63 96 63

KvK: 06068751
BTW-nr: NL 8019.25.125.B01



Rapport Vooronderzoek conform NEN 5725 Kooidijk 1 - Saasveld

Opdrachtgever:
De heer L. Broekhuis
Kipboomweg 4
7636 RC Agelo

Locatie:
Kooidijk 1
7597 PE Saasveld

Projectcode: 17063225

Rapportagedatum: 15 november 2017

Auteur: ing. J. Lammers

INHOUD

	Pagina
1 Inleiding	1
2 Locatiegegevens	2
3 Werkwijze	3
3.1 Verzamelen van de historische en huidige gegevens	3
3.2 Methodiek en beschikbare informatie	3
4 Bodemsamenstelling en geohydrologie	4
5 Historische informatie	5
5.1 Algemeen	5
5.2 Historische beschrijving	5
5.3 Bodemdossiers	5
6 Huidig en toekomstig gebruik van de locatie	6
6.1 Huidig gebruik	6
6.2 Toekomstig gebruik	6
7 (Financieel) Juridische aspecten	7
8 Conclusies	8
9 Onderzoeksstrategie verdachte locaties	9

Bijlagen

- I Historische topografische kaart (1905)
- Historische topografische kaart (1965)
- Historische topografische kaart (1988)
- Historische topografische kaart (1997)
- Historische topografische kaart (2005)
- Actuele topografische kaart (2015)
- II Luchtfoto
- III Schets toekomstige situatie erf
- IV Fotoreportage
- V Kadastraal bericht object + kadastrale kaart
- VI Boorplan voorstel bodemonderzoek
- VII Informatie gemeente Dinkelland

1 Inleiding

In opdracht van de heer L. Broekhuis heeft Kruse Milieu BV een vooronderzoek op basis van norm NEN 5725 (hoofdstuk 5, standaard vooronderzoek) uitgevoerd voor de locatie Kooidijk 1 te Saasveld.

Het vooronderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen sloop van een aantal van de schuren in het kader van een rood voor rood project en de bestemmingplanwijziging van een deel van het erf.

Onderhavig vooronderzoek heeft tot doel inzicht te krijgen in hoeverre verontreinigingen kunnen zijn ontstaan door huidige en/of voormalige (bedrijfs)activiteiten of dat er sprake is van een (historische) verontreiniging.

Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens norm NEN 5725, "Bodem. Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek", NNI Delft, januari 2009.

2 Locatiegegevens

De algemene gegevens van het te onderzoeken terreindeel zijn:

Adres	: Kooidijk 1, 7597 PE te Saasveld
Kadastrale registratie	: Gemeente Weerselo, sectie T, nummer 1573 (gedeeltelijk)
Oppervlakte geografische besluitvormingsgebied	: circa 2770 m ² (het deel van het erf waarvan de bestemming gewijzigd zal worden in wonen)
Coördinaten* RD-stelsel	: x = 250.652 en y = 485.591

(*centrale punt van het te onderzoeken terreindeel)

3 Werkwijze

3.1 Verzamelen van de historische en huidige gegevens

Ten behoeve van het verzamelen van historische en huidige gegevens hebben de navolgende raadplegingen van bronnen plaatsgevonden:

- informatie gemeente Dinkelland:
- vaststellen van het huidige en historisch gebruik op de locatie, binnen het geografisch besluitvormingsgebied. De hierbij geraadpleegde internetsites zijn:
 - Overijssel in kaart
 - Google Earth
 - ArcGis Explorer
 - www.kadaster.nl
 - BAG-viewer
 - Bodematlas Overijssel (waaronder omgevingsrapport)
 - Wateratlas Overijssel
- archief Kruse Milieu BV
- interview (mondeling, telefonisch of per e-mail) met de opdrachtgever (de heer L. Broekhuis)
- veldinspectie (de heer P. Haverkort van Kruse Milieu BV) + interview eigenaar (de heer B. Broekhuis).

De aldus verkregen informatie is samengevat en geïnterpreteerd in de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7.

3.2 Methodiek en beschikbare informatie

Bij de gemeente Dinkelland is een milieuvergunning aanwezig van de locatie Kooijdijk 1 in Saasveld. Op de locatie is voor zover bekend geen eerder bodemonderzoek uitgevoerd.

Alleen informatie die betrekking heeft op het geografisch besluitvormingsgebied (met een buffer van 25 meter) wordt in dit vooronderzoek behandeld. Het geografisch besluitvormingsgebied betreft het terreindeel waarvan de bestemming wijzigt van agrarisch-1 naar wonen.

4 Bodemsamenstelling en geohydrologie

Op basis van literatuurstudie is de onderstaande regionale geohydrologische situatie afgeleid:

- Het maaiveld bevindt zich ongeveer 12 meter boven NAP.
- De deklaag bestaat uit kwartair matig fijn zand, een door de wind afgezet dekzandpakket, dat behoort tot de formatie van Twente. Deze laag is ter plaatse circa 10 meter dik. Het doorlatend vermogen is (vermoedelijk 100 tot 200 m²/dag).
- De grondwaterspiegel bevindt zich ongeveer 1.0 meter onder het maaiveld. Het freatische grondwater stroomt in noordnoordwestelijke richting.
- De Molenbeek stroomt op circa 650 meter ten noordwesten van de onderzoekslocatie. Op circa 1.7 kilometer ten noorden van de onderzoekslocatie stroomt het kanaal Almelo-Nordhorn. Het effect van de watergangen op het freatische grondwater is bij ons bureau onbekend.

5 Historische informatie

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de verkregen resultaten en inzichten behandeld van informatie van de gemeente, opdrachtgever en historisch kaartmateriaal.

5.2 Historische beschrijving

In bijlage I zijn 6 (historische) topografische kaartfragmenten weergegeven uit de periode 1905 tot en met 2015. Het volgende valt op te maken uit het geraadpleegde kaartmateriaal:

Historische topografische kaarten tot 1964

Voor zover bekend is de onderzoekslocatie altijd in gebruik geweest als agrarische grond. Op de topografische kaart van 1850 is de Kooidijk al weergegeven.

Historische topografische kaarten vanaf 1965

Op de topografische kaart van 1965 is voor het eerst bebouwing zichtbaar op het erf. De huidige boerderij en twee schuren zijn zichtbaar op de topografische kaarten vanaf 1976. Volgens de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) zijn de machineberging, de boerderij de varkensstal gebouwd in 1970, 1972 en 1976. Op de topografische kaart van 1988 is de westelijke varkensschuur zichtbaar. Deze varkensschuur is volgens de BAG gebouwd in 1976. De silo aan de noordwestzijde van het erf is weergegeven op de topografische kaarten vanaf 1995. Op de topografische kaart van 1997 is zichtbaar dat de Kooidijk is ingekort tot aan het erf. Op de topografische kaart van 2010 is te zien dat de machineberging is uitgebreid.

Uit bovengenoemde informatie en kaartfragmenten valt op te maken dat de onderzoekslocatie tot 1970 altijd in gebruik is geweest als agrarische grond. Sindsdien is de locatie altijd deel geweest van het erf. Sinds de jaren '70 is de onderzoekslocatie ook bebouwd.

Uit de milieuvergunning van 1999 blijkt dat een bovengrondse dieseltank (1200 liter) op het perceel heeft gestaan. Deze dieseltank stond in een lekbak in zuidoosthoek van de te behouden schuur. De tank is momenteel in de noordwesthoek van de schuur geplaatst. Voor zover bekend zijn er geen calamiteiten geweest.

5.3 Bodemdossiers

Binnen het geografisch besluitvormingsgebied zijn geen bodemonderzoeken bekend.

6 Huidig en toekomstig gebruik van de locatie

6.1 Huidig gebruik

Topografische kaarten en een luchtfoto van de huidige situatie zijn opgenomen in de bijlagen I en II. In bijlage III is een situatietekening van de nieuwe situatie weergegeven. In bijlage IV is een fotoreportage opgenomen.

De onderzoekslocatie is bebouwd met de boerderij, een machineberging en een kippenhok. Het zuidwestelijke deel van de boerderij betreft een vervallen varkensstal. In de machineberging is bovengrondse dieseltank aanwezig met een inhoud van 1200 liter. De tank staat in een lekbak en voor zover bekend zijn er geen calamiteiten geweest. Op het dak van de vervallen varkensstal liggen asbesthoudende golfplaten.

Op het perceel staan tevens drie varkensschuren en een mestilo. Er worden in de schuren geen varkens meer gehouden. Inpandig bevinden zich betonvloeren en mestkelders. Op de daken van de schuren liggen asbesthoudende golfplaten. Aan de westzijde van de westelijke schuur watert hemelwater van de asbesthoudende golfplaten af op onverhard terrein. De overige asbesthoudende daken wateren af op verhard terrein en/of zijn voorzien van een dakgoot. Deze schuren maken geen deel uit van het besluitvormingsgebied.

Tijdens het locatiebezoek zijn, op de golfplaten op de schuren na, visueel geen asbest-verdachte materialen waargenomen.

6.2 Toekomstig gebruik

De drie voormalige varkensschuren en de mestilo ten westen van de machineberging en de vervallen varkensschuur tegen de boerderij zullen gesloopt worden. Van het te behouden deel van het erf (de boerderij en de machineberging), zal de bestemming gewijzigd worden in wonen. Het vrijkomende terrein ten westen van de machineberging zal in de toekomst gebruikt worden als weiland. Het vrijkomende terrein ter plekke van de vervallen varkensschuur zal in de toekomst gebruikt worden als tuin. Langs de westzijde van de te behouden machineberging zal een houtsingel aangeplant worden.

7 (Financieel) Juridische aspecten

De gegevens omtrent de huidige eigenaar van de onderzoekslocatie (kadastraal bericht object), alsmede een kadastrale kaart zijn opgenomen in bijlage V.

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb (Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken) en de Basisregistratie Kadaster.

8 Conclusies

De onderzoekslocatie is sinds de jaren '70 van de vorige eeuw in gebruik als erf. In zuidoosthoek van de machineberging heeft in het verleden een dieseltank gestaan. Momenteel bevindt zich een dieseltank in de noordwesthoek van de machineberging. De bodem is ter plekke van de dieseltank en de voormalige locatie van de dieseltank mogelijk verontreinigd.

Aan de westzijde van de westelijke te slopen varkensschuur watert het hemelwater over asbesthoudende golfplaten af op onverhard terrein. De bodem ter plekke van deze druppelzone is mogelijk verontreinigd met asbest.

Op basis van de gegevens uit dit vooronderzoek is het niet mogelijk om een uitspraak te doen over de bodemkwaliteit. Het wordt aanbevolen om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Geadviseerd wordt om de voormalige en de huidige locatie van de dieseltank te onderzoeken op een mogelijke bodemverontreiniging. Aangezien de asbestverdachte druppelzone aan de westzijde van de westelijke varkensschuur buiten het geografisch besluitvormingsgebied valt, is het niet noodzakelijk deze te onderzoeken. Een voorstel voor een bodemonderzoek staat weergegeven in hoofdstuk 9.

9 Onderzoeksstrategie verdachte locaties

Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Het betreft de voormalige en de huidige locatie van de dieseltank in de machineberging.

Er zijn op de onderzoekslocatie 2 verdachte deellocaties. Op basis van de norm NEN 5740 dienen per deellocatie 3 boringen te worden verricht tot 1.0 m-mv. Per deellocatie wordt één boring afgewerkt tot peilbuis. Indien zintuiglijk geen bijzonderheden worden opgemerkt, wordt per deellocatie 1 mengmonster van de bovengrond geanalyseerd op minerale olie en wordt 1 grondwatermonster geanalyseerd op minerale olie, aromaten (BTEX) en naftaleen.

In bijlage VI is een boorplan opgenomen met daarin weergegeven de locaties van voormalige en de huidige dieseltank de boringen.

Bijlage I

Historische topografische kaart (1905)

Historische topografische kaart (1965)

Historische topografische kaart (1988)

Historische topografische kaart (1997)

Historische topografische kaart (2005)

Actuele topografische kaart (2015)



1905



1965



1988



1997



2005



2015

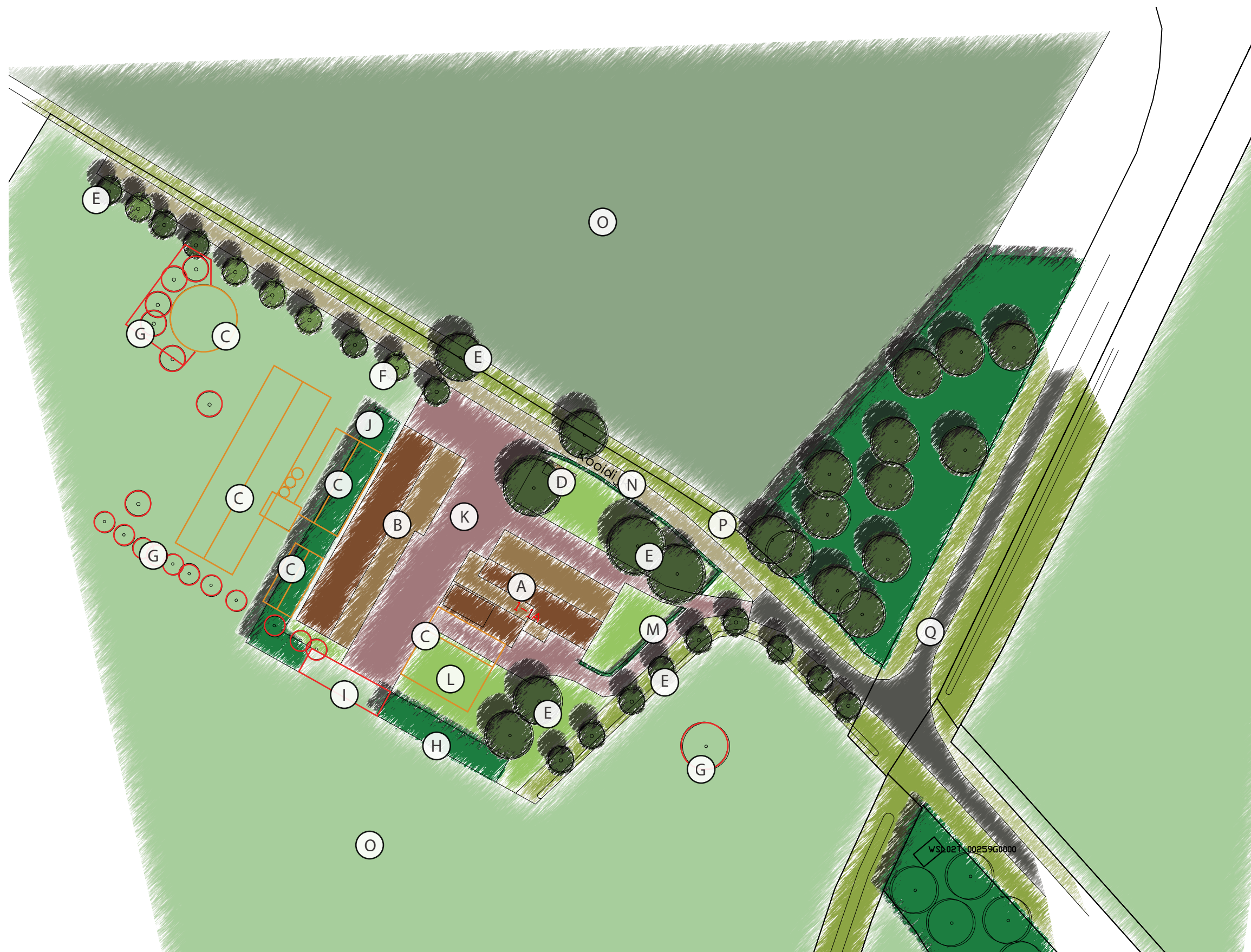
Bijlage II
Luchtfoto (2016)



Strootmansbeek

0 10 20 30 40 50 m

Bijlage III
Situatieschets nieuwe situatie



- A: Bestaande woning.
- B: Te behouden schuur.
- C: Te slopen opstallen (oranje lijn).
- D: Kippenhok.
- E: Bestaande, te behouden bomen. Ook eigendom derden.
- F: Nieuw aan te planten / te verplaatsen eiken. Aanplant Quercus robur (zomereik) maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) á 5 stuks.
- G: Te vellen houtopstanden. In de meeste gevallen door de herontwikkeling van het erf. In andere gevallen vanwege de vitaliteit. Veel beplanting is aangeplant voor de inpassing van de voormalige schuren. Deze inpassing is niet meer noodzakelijk na de sloop.
- H: Bestaande houtsingel.
- I: Te vellen houtsingel in verband met toegang weide.
- J: Aan te planten houtsingel met onder andere hazelaar, veldesdoorn, lijsterbes, krent, zomereik, gele kornoelje en inlandse vogelkers. Maatvoering 60-100, hoogte in centimeters. 30 stuks van ieder soort, totaal 210 planten in een 4 rijige aanplant met een plantafstand van 1 meter in de rij en tussen de rij in een driehoeksverband.
- K: Erfverharding.
- L: Gazon/gras/tuin.
- M: Nieuw aan te brengen haag van Carpinus betulus á 70 meter met 5 stuks per m1. Maatvoering 60-80 (hoogte in centimeters).
- N: Kooidijk (deels onverhard).
- O: Gronden in agrarisch gebruik. Ook eigendom derden.
- P: Berm/ruigte.
- Q: Luchtersweg

Bijlage IV
Fotoreportage



Bijlage V
Kadastraal bericht object
Kadastrale kaart

Kadastraal bericht object

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: WEERSELO T 1573 14-11-2017
Kooidijk 1 7597 PE SAASVELD 15:41:50
Uw referentie: 17063225
Toestandsdatum: 13-11-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: [WEERSELO T 1573](#)
Grootte: 5 ha 23 a
Coördinaten: 250557-485535
Omschrijving kadastraal object: WONEN (AGRARISCH) TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Kooidijk 1
7597 PE SAASVELD
Kooidijk 1 A
7597 PE SAASVELD
Herinrichtingsrente: € 495,48 Eindjaar: 2022
Ontstaan op: 14-10-2008
Ontstaan uit: [WEERSELO T 1006 gedeeltelijk](#)

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75259 d.d. 26-9-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer [Bernardus Wilhelmus Maria Broekhuis](#)
Kooidijk 1
7597 PE SAASVELD
Geboren op: 02-05-1959
Geboren te: HENGELLO (O)
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: [HYP4 55672/64](#) d.d. 28-10-2008
Eerst genoemde object in WEERSELO T 1573
brondocument:
Recht ontleend aan: [HYP4 9159/22 reeks ZWOLLE](#) d.d. 6-11-1996
Eerst genoemde object in WEERSELO T 1006
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw [Maria Theresia Hyacintha Wilmink](#)

Hebbrodweg 5

7625 RB ZENDEREN

Geboren op: 07-06-1961

Geboren te: WIERDEN

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: [HYP4 55672/64](#) d.d. 28-10-2008

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 14 november 2017

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

WEERSELO

T

1573

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

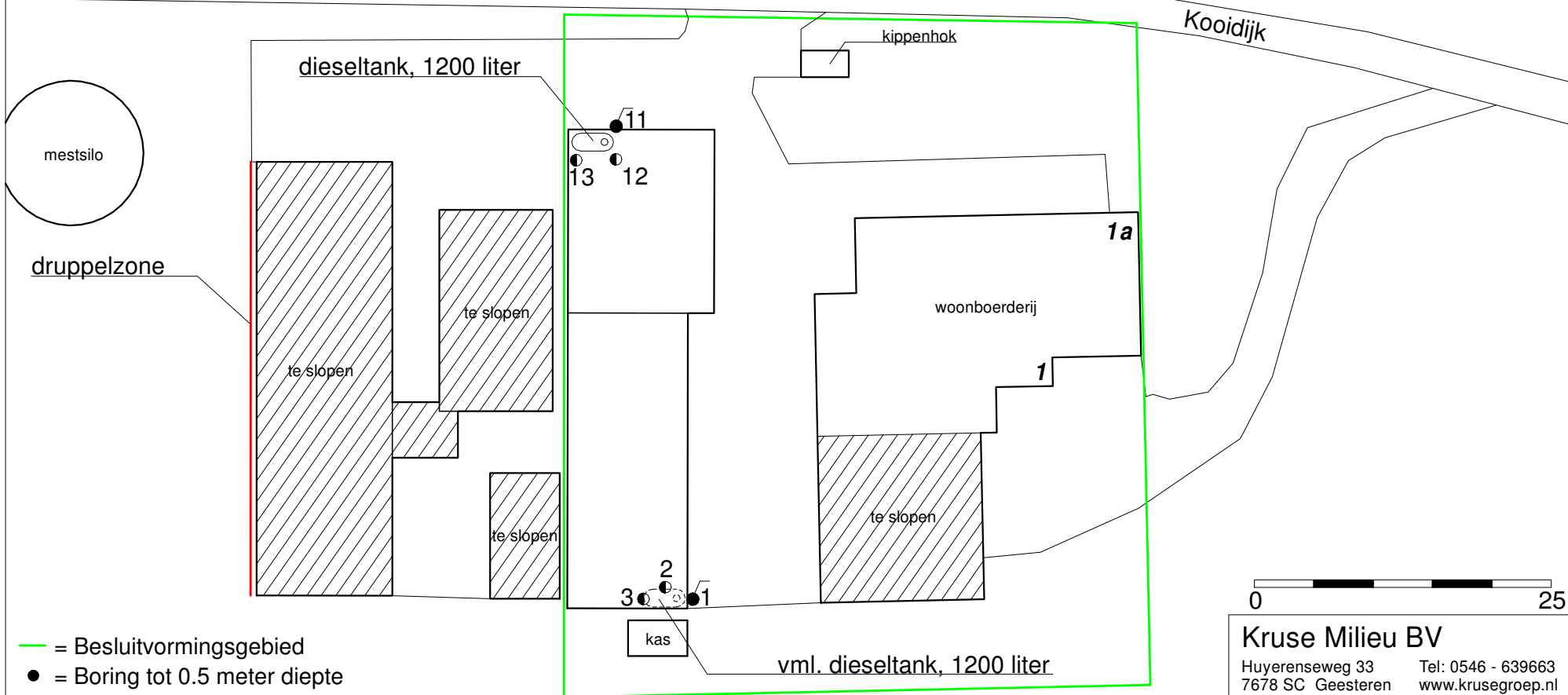
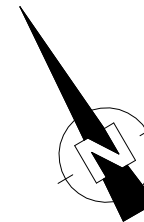
Bijlage VI
Voorstel boorplan

De heer L. Broekhuis

Kooidijk 1
7597 PE Saasveld

Voorstel verkennend bodemonderzoek

akker



- = Besluitvormingsgebied
- = Boring tot 0.5 meter diepte
- = Inspectiegat 30x30x50 cm
- ⦿ = Boring tot 1.0 meter diepte
- ⊕ = Boring tot 1.5/2.0 meter diepte
- = Peilbuis

0 25

Kruse Milieu BV

Huyerenseweg 33 Tel: 0546 - 639663
7678 SC Geesteren www.krusegroep.nl

Veldwerker: JH/RV Tekenaar: JL

Projectcode : 17057225
Schaal : 1:500 (A4-formaat)
Datum : November 2017

Bijlage VII
Informatie gemeente Dinkelland

Aanvrager: Kruse Milieu BV
Locatie: Kooidijk 1 in Saasveld
Behandeld door: C. Roeleveld

Bodemonderzoek:

Locatie: kooidijk

Naam onderzoek	Rapport Nummer	Adviesbureau	Datum	Conclusie
Kooidijk 1 Geen gegevens aanwezig				
Noordijkeweg 8 Verk onderzoek nen 5740	14039510	kruse	13-11-14	BG: - OG: Hg>AW GW: Ba> S De locatie wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik
Westerikweg 12 Verk onderzoek NEN 5740	08042410	kruse	1-10-08	zw: puin bg: - og: - gw: Ba>S formeel hypothese onverdacht verwerpen hypothese verdacht handhaven geen aanleiding voor vervolg onderzoek
Westerikweg 12 Verk onderzoek nen 5740	R1403775-RY_1	Mos	15-1-15	BG: - OG: - GW: Ba>S De locatie wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.
Westerikweg 6 Verk onderzoek NVN 5740	99-J159	terra	-	De hypothese wordt verworpen, het conc. is echter dusdanig dat een NO niet noodzakelijk is. er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen activiteiten zw:- bg: olie>s og:- gw: cu, ni>s

Bron:

Deze gegevens zijn afkomstig uit het bodeminformatiesysteem.

Leges:

Op grond van de legesverordening Tubbergen/Dinkelland 2017 artikel 1.19.3 moet u leges betalen voor het op verzoek doen van naspeuringen in de in het gemeentearchief berustende stukken, voor ieder daaraan besteed kwartier € 18,--.
De kosten voor deze bodeminformatie bedragen € 18,--.

Voor de betaling van de leges ontvangt u apart een nota. Op deze nota staat hoe u de leges moet betalen en hoe u hiertegen bezwaar kunt maken.